

# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



## À quoi sert le registre des copropriétés ?

Le parc des copropriétés représente environ 8 millions de logements en France. Pourtant, il reste peu connu des pouvoirs publics, des syndicats voire des copropriétaires eux-mêmes. La loi Alur a instauré **un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires dit « registre des copropriétés »** pour :

- mieux connaître le parc de copropriétés, ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état,
- permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés,
- mettre à disposition des éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés, et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs,
- sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés,

**IMPORTANT** Tout syndicat de copropriétaires non immatriculé aux échéances fixées par la loi ne peut prétendre aux aides publiques.

Le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 et l'arrêté du 10 octobre en précisent les modalités de mise en œuvre. Le teneur du registre est l'Agence nationale de l'habitat (Anah).



## Comment immatriculer une copropriété?

Que vous soyez syndic professionnel ou bénévole, notaire ou administrateur provisoire, l'immatriculation se fait en ligne. Cette **procédure de télédéclaration** est sécurisée.

**CONNECTEZ-VOUS:** sur le site [www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr)



## Qui immatricule une copropriété?

Deux situations:

- **pour les copropriétés existantes au 31 décembre 2016**, l'immatriculation est réalisée par les syndics de copropriété professionnels, bénévoles et/ou coopératifs ainsi que par les administrateurs provisoires.
- **pour les immeubles devenus des copropriétés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017**, l'immatriculation est effectuée par le notaire.

**BON À SAVOIR:** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le notaire a obligation de vérifier que le syndicat de copropriétaires est immatriculé avant de procéder à l'exécution d'un acte (au regard des échéances d'immatriculation fixées par la loi).



## Quelles sont les échéances d'immatriculation?

**L'immatriculation au registre des copropriétés reste ouverte en 2019.**



## Comment mettre à jour des données et qui le fait?

Chaque année, les données relatives aux comptes du syndicat doivent être transmises dans les deux mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés. À cette occasion, si le contenu d'autres informations a changé, ces informations doivent être mises à jour.

La mise à jour est effectuée en utilisant le compte de télédéclarant (syndic professionnel, bénévole, notaire) et selon les mêmes modalités techniques que l'immatriculation initiale (saisie via un formulaire en ligne sur le site).

### **IMPORTANT:**

Il est possible d'effectuer l'ensemble des opérations sur le registre à partir de votre logiciel de gestion en utilisant les web-services.

Pour plus d'information: [www.info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/](http://www.info.registre-coproprietes.logement.gouv.fr/)

**Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous rendre sur le site du registre dans la rubrique Aide.**



# Quels services propose le registre?

[www.registre-coproprietes.gouv.fr](http://www.registre-coproprietes.gouv.fr) donne libre accès à trois services



## 1. La fiche synthétique

Elle mentionne les informations suivantes:

### Identification

- le nom d'usage, s'il y a lieu, et l'adresse(s) du syndicat de copropriétaires,
- l'adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat),
- le numéro d'immatriculation de la copropriété et la date de sa dernière mise à jour,
- la date d'établissement du règlement de copropriété et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du syndicat,
- le nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) et le numéro identifiant d'établissement (SIRET) du représentant légal,
- le cadre d'intervention du représentant légal (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire).

### Organisation juridique de la copropriété

- la nature du syndicat (principal/secondaire/coopératif) ou résidence-services,
- s'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre du syndicat principal copropriétaires.

### Caractéristiques techniques de la copropriété

- le nombre total de lots inscrit dans le règlement de copropriété,
- le nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrit dans le règlement de copropriété,
- le nombre de bâtiments,
- la période de construction des bâtiments.

### Équipements de la copropriété

- le type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain le type d'énergie utilisée,
- le nombre d'ascenseurs.

### À propos des caractéristiques financières de la copropriété

Deux cas peuvent se présenter:

#### CAS N° 1:

L'exercice comptable est clos et les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

La fiche synthétique doit mentionner:

- les dates de début et de fin de l'exercice comptable et la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes,
- le montant des charges pour opérations courantes,
- le montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles,
- le montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres,
- le montant des impayés,
- le nombre de copropriétaires débiteurs dont la dette dépasse 300 €,
- le montant du fond de travaux.

#### CAS N° 2:

Il s'agit du 1<sup>er</sup> exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale)

La fiche synthétique doit mentionner les dates de début et de fin de l'exercice comptable.

#### BON À SAVOIR:

La fiche synthétique des données peut être extraite du registre national des copropriétés. Dans ce cas, elle porte la mention suivante: « fiche délivrée par le registre national des copropriétés sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal ».

La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 est établie par le représentant légal de la copropriété. Les données devant se trouver sur cette fiche sont précisées par le Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016. Chaque année, le représentant légal de la copropriété procède à la mise à jour des informations qu'elle contient.





## 2. L'annuaire

Pour chaque copropriété immatriculée, l'annuaire informe sur :

### L'identification de la copropriété :

- Son nom (unique, principal, ou secondaire)
- Son numéro d'immatriculation
- Son adresse de référence
- La date du règlement de copropriété
- Le nombre de lots
- Le nombre de lots principaux (lots d'habitation, de commerces, de bureaux)
- Le nombre de lots d'habitation
- Le nombre de lots de garage et de stationnement
- Le type de syndicat de copropriétaires
- Le nombre d'arrêts d'insalubrité sur les parties communes en cours
- Le nombre d'arrêts de péril sur les parties communes en cours
- Le nombre d'arrêts sur les équipements communs en cours
- Il est également précisé si la copropriété fait l'objet d'une procédure de mandat ad hoc en cours ou d'une procédure de carence en cours.

### IMPORTANT :

Ces informations seront publiées dans l'annuaire après parution du décret prenant en compte l'Article 127 de la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.



## 3. Statistiques grand public

L'objectif de ces rapports est de décrire le parc de copropriétés et d'effectuer des comparaisons territoriales. Leur contenu offre une description générale et agrégée des données du registre des copropriétés :

- description de l'organisation des copropriétés,
- présentation des données financières et comparaison des charges,
- description des données techniques,
- description des procédures administratives et judiciaires en cours.

Les rapports sont présentés sous deux formats différents avec une mise à jour trimestrielle des données : format PDF et format Excel.

### Deux types de rapports disponibles :

- **Des rapports de synthèse géographique**, avec quatre échelles géographiques différentes :
  - Par région, avec une ligne par département,
  - Par département, avec une ligne par intercommunalité (EPCI),
  - Par intercommunalité, avec une ligne par commune,
  - Pour la Métropole du Grand Paris, avec une ligne par territoire.
- **Des rapports détaillés** par département.

Les données présentes dans les statistiques grand public sont issues du registre des copropriétés. Il s'agit donc de données déclaratives sous la responsabilité du télédéclarant, à savoir le représentant légal de la copropriété (son syndic ou son administrateur provisoire).

